

# Exposé

## Einfamilienhaus in Münsingen-Bichishausen Zweifamilienhaus im idyllischen Lautertal



Objekt-Nr. OM-383723

### Einfamilienhaus

Verkauf: **395.000 €**

Ansprechpartner:  
Julian Schrode  
Telefon: 0174 1986779  
Mobil: 0157 56351066

Fürstenbergstraße 14  
72525 Münsingen-Bichishausen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	452,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	3	Badezimmer	4
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Zweifamilienhaus im idyllischen Lautertal mit Terrasse, Balkon und Garagenstellplatz - Perfekt für

Kapitalanleger oder Selbstnutzer

Sie suchen eine vielseitige Immobilie in einer ruhigen und idyllischen Wohngegend? Dieses Charmante Haus

bietet Ihnen sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung zahlreiche Vorteile.

Objektübersicht:

Das Wohnhaus besteht aus insgesamt zwei eigenständigen Wohneinheiten, die sich ein gemeinsames

Treppenhaus teilen. Das Objekt wurde immer als Familienwohnhaus genutzt mit zusätzlich vermieteter

Einlieger- bzw. Ferienwohnung.

Highlights des Hauses:

Ca 197 m<sup>2</sup> Wohnfläche lassen sich auf Grund der praktischen Hausaufteilung perfekt für Familien, Paare oder

als renditenstarke Kapitalanlage nutzen.

Das Haus ist in zwei Wohnungen aufgeteilt. Die kleinere 3-Zimmer Wohneinheit mit ca. 66,5 m<sup>2</sup> besticht

ebenfalls durch eine praktische Raumaufteilung. Auf dem Erdgeschoss finden Sie ein geräumiges Wohn-

Esszimmer mit einem Balkon, welcher zum Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche sowie das praktisch

gelegene Gäste-WC finden ebenfalls Platz auf dem Erdgeschoss. Durch das eigene Treppenhaus gelangt man

in das Dachgeschoss in welchem sich zwei weitere Schlafzimmer und ein Badezimmer befinden.

Ein Highlight der Wohnung ist sicherlich der angrenzende Balkon an das Master-Schlafzimmer im Dachgeschoss.

Die Hauptwohnung überzeugt ebenfalls mit einer durchdachten Raumaufteilung, durch die geräumige Diele

kann man nahezu jeden Raum im EG betreten.

Auf diesem findet sich ein Gäste-WC; Wohnzimmer mit angrenzenden Arbeitszimmer und Balkon; Küche

sowie ein Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse wieder. Durch das eigene Treppenhaus gelangt man in

das Dachgeschoss in welchem sich das Badezimmer und vier weitere Schlafzimmer befinden.

Auch hier finden sich zwei Balkone wieder, welche durch drei der vier Schlafzimmer betreten werden können.

Sicherlich ein Highlight des Wohnhauses.

Zu erwähnen sei noch das Untergeschoss. In den Kellerähnlichen Räumlichkeiten findet sich ein geteilte

Wasch- sowie Heizraum wieder.

Auch der Vorratsraum bietet Platz für ausreichend Lagermöglichkeiten. Dass das Haus direkt auf einem Fels

erbaut wurde, wird in der Garage ersichtlich, hier kann man an der Rückwand noch die Strukturen erkennen.

Anliegend zur Garage befindet sich eine kleine Werkstatt mit separaten Eingang von außen.

Ihre Vorteile auf einem Blick:

Das Haus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - Vermietung oder Eigenbedarf sowie helle, funktionale

Raumaufteilung.

Terrasse und Balkone für entspannte Stunden im Freien.

Inklusive Garagenstellplatz für Komfort und Sicherheit

Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren. Dieses Haus bietet

Ihnen die Chance auf eine attraktive Investition oder ein gemütliches Zuhause in einer idyllischen Lage.

## Ausstattung

Objektübersicht:

Kaufpreis: 395.000 €

Kaufnebenkosten (ca. 7%): 27.650 €

- Grunderwerbssteuer: 19.750 € (ca. 5%)

- Maklerprovision: 0 €

- Notarkosten: 5.925 € (ca. 1,50%)

- Grundbucheintrag: 1.975 € (ca. 0,50%)

Gesamtkosten: 422.550 €

Wohnfläche: ca. 197 m<sup>2</sup>

Ausstattung: Balkon, Garagenstellplatz, Terrasse, Garten, Werkstatt  
Verfügbarkeit: Sofort bezugsfrei, geeignet für Vermietung oder Selbstbezug

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Weitere Bilder und Information können durch das Expose nachgereicht werden.

## Lage

Das Zweifamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend in Bichishausen, ein

Ortsteil von Münsingen. Die Makrolage weist eine gute Qualität auf, während die Mikrolage als leicht über dem

Durchschnitt liegend einzustufen ist. Die sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, gute Anbindung an den

öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und medizinischer Versorgung

auszeichnet. Außerdem ist die Umgebung geprägt von Grünflächen, Spielplätzen und einer angenehmen

Wohnatmosphäre, die sowohl für Familien, Paare oder auch als Wertanlage attraktiv sind.

Makrolagebeschreibung:

Bichishausen ist ein malerischer Ortsteil der Gemeinde Münsingen im Herzen des UNESCO-Biosphärengebiets Schwäbische Alb. Eingebettet in eine eindrucksvolle Natur- und Felsenlandschaft entlang

der Großen Lauter, bietet der Ort eine außergewöhnliche Lebensqualität für Naturliebhaber, Ruhesuchende

und Wanderfreunde. Trotz der idyllischen, naturnahen Lage profitieren Bewohner von einer guten Anbindung

an die Kernstadt Münsingen sowie an die umliegenden Städte wie Reutlingen oder Ulm. Die Stadt Münsingen

ist für ihre gute Infrastruktur, wirtschaftliche Stärke und hohe Lebensqualität bekannt.

Bichishausen vereint auf einzigartige Weise ländliche Ruhe mit reizvoller Umgebung – ein idealer Rückzugsort

mit hohem Erholungswert

**Infrastruktur:**

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	220,78 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Hauseingang zum Haupthaus



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Bad



Teilansicht Küche

# Exposé - Galerie

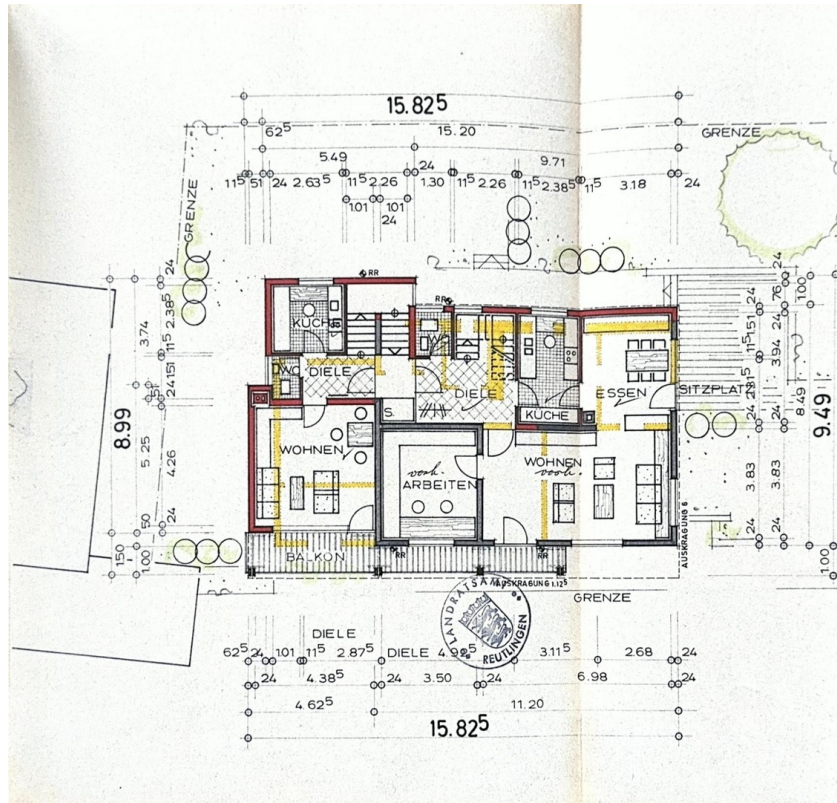
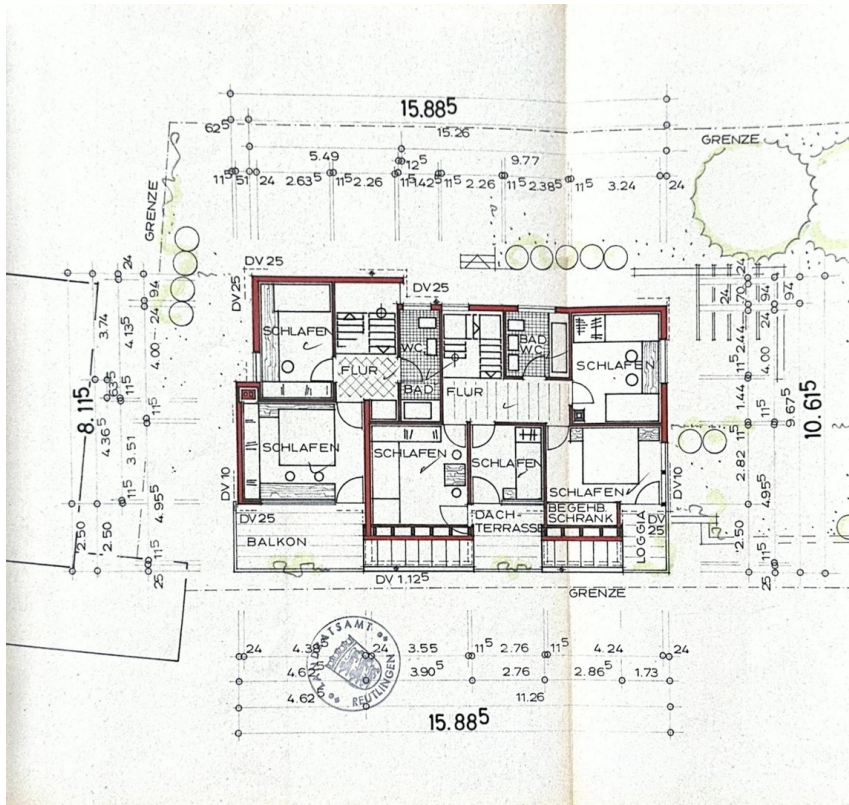


Wohn- Esszimmer Zweitwohnung



Küche Zweitwohnung

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

